

Frognerveien 35A



Velkommen til

# Frognerveien 35A



Salgsoppgaven produsert 19. februar 2025

# Frogner

## Lekker, nyoppusset 3/4-roms selveierleilighet. Kakkelovn og peis. Gulvvarme. Solrik balkong. 2 sov/2 bad. 3,2m takhøyde

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 15 900 000,- |
| Omkostninger | 398 850,- |
| Totalpris | 16 298 850,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 3 624,- |
| BRA-i | 124 kvm |
| Totalt BRA | 131 kvm |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 3 |

| | |
|---|---|
| Boligtype | Selveierleilighet |
| Eieform | Eierseksjon |
| Byggeår | 1898 |


| | |
|---|---|
| Megler | Frederick Horntvedt |
| Telefon | 934 28 550 |
| E-post | f.horntvedt@nordvikbolig.no |
| Megler 2 | Aleksander J. Brataas |
| Telefon | 468 35 570 |
| E-post | a.brataas@nordvikbolig.no |









## Kort fortalt

- Nordvik avd. Frogner har gleden av å presentere Frognerveien 35B - En lekker og klassisk 3/4-roms selveierleilighet med fantastisk beliggenhet, midt på Frogner. Leiligheten ligger i 3. etasje og vender mot syd, med svært gode sol- og lysforhold på balkong og i oppholdsrommene. Leiligheten er omfattende pusset opp i 2024/2025.

- Takhøyde på 3,2m
- Støpte gulv med gulvvarme i alle rom
- Hovedsoverom og soverom 2 med egne bad
- Hellimt fiskebeinsparkett og eksklusivt teppegulv
- Pipeløp er rehabilitert og oppganger er pusset opp i 2024
- Klassiske detaljer som store vinduer, rosett, stukkatur og kakkelovn
- Svært solrik balkong med hyggelig utsyn og fine siktlinjer i flere retninger
- Stort og sosialt kjøkken med innredning fra HTH og med hvitevarer fra bl.a. Miele

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 124 kvm |
| BRA-e: | 7 kvm |
| Totalt BRA: | 131 kvm |
| TBA: | 5 kvm |

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 124 kvm. Entré, gang, stue/spisestue/kjøkken, 2 bad/wc, vaskenisje og 2 soverom.
BRA-e: 1 kvm. Bod i baktrapp.
Total BRA: 125 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 6 kvm.

# Tyder


4,89 m
1,00 m
Kakkelovn
1,41 m
1,42 m
Balkong
Stue
Skap
0,42 m
4,31 m
Entre
Bad
1,51 m
Peis
Soverom
3,03 m
Spisestue
Skap
6,11 m
Kjøkken
Gang
Soverom
Bad
Skap
2,27 m
4,93 m
1,72 m
4,38 m



























































Informasjon

# Frognerveien 35A

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
14-0101/25

### Boligtype
Selveierleilighet

### Adresse og betegnelse
Frognerveien 35A, 0266 OSLO
Gnr 212, bnr 349, snr 13 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

### Selger
Christiania Eiendomsselskab AS

### Kjøpesum og omkostninger
15 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
397 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
398 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
411 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
16 298 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
16 311 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

### Byggeår
1898

### Etasje
3

### Antall soverom
2

### Arealer
BRA-i: 124 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 131 kvm
TBA: 5 kvm

**Beskrivelse:**
3. etasje:
BRA-i: 124 kvm. Entré, gang, stue/spisestue/kjøkken, 2 bad/wc, vaskenisje og 2 soverom.
BRA-e: 1 kvm. Bod i baktrapp.
Total BRA: 125 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 6 kvm.

## Innhold

Entré, gang, stue/spisestue/kjøkken, 2 bad/wc, vaskenisje og 2 soverom. Balkong på ca.5 kvm med utgang fra stuen.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på ca. 6 kvm og bod i baktrapp på ca. 1 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Kjøkken:
Ny kjøkkeninnredning fra HTH med glatte fronter. Benkeplate i kompositt med underlimt kum i rustfritt stål. Koketopp med integrert ventilator og komfyr fra Miele. Oppvaskmaskin og kombiskap fra Siemens. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.
Automatisk vannstopper er montert i innredningen under vasken og i forbindelse med berederen.

Varmtvannsbereder:
Varmtvannsbereder ekspress på 140 liter montert i skap på kjøkkenet. Årstall: 2025.

Bad I med adkomst fra hovedsoverom:
Dusj på gulv, to servanter i helstøpt plate og veggfestet kvernklosett med innebygget sisterne (vil kreve service og vedlikehold utover vanlig klosett).
Baderomsinnredning bestående av benkeskap. Gulv med fliser. Fliser i dusjen og sparklet og malte plater forøvrig.

Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Bad II med adkomst fra gang/mellomgang:
Dusj på gulv, servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne. Baderomsinnredning bestående av benkeskap. Fliser på gulv. Flislagte overflater.

Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Ildsted:
Kakkelovn i stuen. Ildfast plate på gulvet foran ovnen.
Åpen peis i spisestuen med pusset og malt omramming.

Balkong:
Balkong på ca. 5 $m^2$ i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen.
Rekkverk i smijern og håndløper i tre.

Overflater:
Gulv: Fliser i entréen. Teppe i hovedsoverom. Eikeparkett lagt i fiskebeinsmønster.
Vegger: Sparklet og malte plater.
Himlinger: Originale himlinger med stukkatur og rosett i soverom 2, stuen og spisestuen. Stukkatur i kjøkken. Sparklet og malte plater i alle himlingene.

Garderober:
Plassbygget garderobeskap i begge soverom og entreen.
Nisje med hyller i stuen.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Alle gulv er avrettet med avretningsmasse. Det er støpt ned varmekabler i alle gulv.

Innvendige dører:
Profilerte innvendige dører.

Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Profilert innvendig dør til baktrapp.

Vinduer:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1985.

Elektrisk anlegg:
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i oppgangen.
Anlegget i leiligheten er nytt.

## Standard

Leiligheten har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 0 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 2 stykk.
TG2 (Avvik som ikke krever tiltak) - 0 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 6 stykk.
TG0 - 16 stykk

1) Vinduer har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1985.

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

2) Ventilasjon har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Oppdriftsventilasjon er med ventil i himlingen i begge bad.

Tilstandsvurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

## Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

### Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt.
- Yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur.
- Yttertak i valmet takkonstruksjon.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i stål med rekkverk i smijern. Baktrapp i treverk.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.
- Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1985.

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

### Adgang til utleie

Tillatt. Se vedtekter.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

G - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 $m^2$. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming med gulvvarme i alle gulv og vedfyring med kakkelovn og peis. Varmtvannsbereder på 140 liter (expressbereder) er montert i kjøkkeninnredning.

### Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke bebodd leiligheten og har ikke kjennskap til strømforbruket.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 3 624,- pr. mnd.
Inkluderer: kommunale avgifter, felles forsikring for bygget, trappevask, forretningsførsel og mer.

### Eiendomsskatt

Kr 9 150,- pr. 01.01.2024
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 3 969 500,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 12 099 286,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Sameiet Frognerveien 35, orgnr. 999639070

### Om sameiet

Sameiet Frognerveien 35 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 999639070. Sameiet Frognerveien 35 består av 13 boliger og 6 næringslokaler.

Lorentzen Eiendom AS eier 13 (hvorav 6 næringseksjoner) av 19 seksjoner i gården.

Hva skjer i gården, ref styreleder:
Dører til kjeller, loft og i baktrapp A oppgang skiftes til branndører.
Vinduer i A oppgang må brannsikres, det er krav om røykluke i A oppgangen (det er ingen som vet hvordan dette skal løses), dørpumper på dører, etc.

### Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

### Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse, men skal meldes til forretningsfører og styret for registrering.

### Fellesformue

Kr 2 950,- pr. 31.12.2024

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsresultatet for 2023 viste et underskudd på kr 21 746,-.

### Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameiere/seksjonseiere deltar på sameiets dugnader om våren og høsten.
De som eventuelt ikke kan delta får tildelt oppgaver som utføres i for- eller etterkant av dugnadene, men senest to – 2 - uker etter disse.
Sameiere med nedsatt arbeidsevne kan få tildelt passende arbeidsoppgaver.

### Dyrehold

Dyr som er til ulempe for andre (på grunn av vesentlig støy, aggressiv adferd, e.l) må ikke holdes i leilighetene.
Hunder skal holdes i bånd på sameiets fellesareal. Det er beboeres ansvar å påse at hunder ikke gjør fra seg i bakgården eller i fellesarealene for øvrig.

### Sameiets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP1631910

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 807 kvm (Eiertomt)
Asfaltert bakgård.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et meget attraktivt, urbant og sentralt boligområde på Frogner - med kort vei til Sommerokvartalet med flere restauranter og det pulserende livet på Solli Plass.

En rekke turmuligheter ved Frognerparken, Frognerkilen, Bygdøy og Skarpsnoparken. Frogner Stadion (med blant annet skøytebane på vinterstid), deilige badeplasser på Bygdøy og flere andre rekreasjonsområder ligger få minutter fra leiligheten. Kort gange til Nasjonalteateret, Vika, Aker Brygge, Tjuvholmen, Bygdøy Allé og Majorstuen.

Flere populære matvareforretninger, spisesteder, hyggelige fortauskafeer og kaffebarer ligger rett rundt hjørnet. I kvartalet bortenfor finner man en søndagsåpen matbutikk. I nabolaget finner man Kaffebrenneriet, Samson, Kolonihagen, Eckers, restauranten Sawan, Michaels og ellers bredt utvalg av matvareforretninger i nærområdet. Like i nærheten finner man ærverdige Gimle kino, vinmonopol, og det er kort vei til Solli Plass med en rekke fasiliteter. Kort vei til Bøygdøy Allé med alle sine butikker og serveringsssteder.

Handlegaten Karenslyst Allé på Skøyen er også et populært område hvor man finner populære forretninger, treningssentre og hyggelige kaféer og restauranter som Maschmanns Matmarked.
Det tar ca.15 minutter å gå til Hegdehaugsveien, Bislett, Slottet og Karl Johans gate. Sats Solli Plass ligger også i kort gangavstand fra boligen.

Av utdanningsmuligheter er det kort vei eller gode transportmuligheter til blant annet Bjørknes, Tannlegehøyskolen, Høgskolen i Oslo, Universitetet i Oslo, Handelshøyskolen BI samt Veterinærhøyskolen.

God offentlig kommunikasjon i nærområdet med buss og trikk. Buss nummer 21 (Tjuvholmen - Helsfyr), 20 (Skøyen - Galgeberg), 31 (Snarøya - Tonsenhagen) og 30 (Bygdøy - Nydalen), samt trikk nummer 19 (Majorstuen - Ljabru) og 12 (Majorstuen - Kjelsås) går rett i nærheten med blant annet stoppesteder som Skøyen, Solli Plass, Nationaltheatret, Aker Brygge, Tjuvholmen, Jernbanetorget, Grünerløkka, Storo m.flere. Enkel adkomst til Fornebu med buss.

Sentrumsnær og attraktiv beliggenhet i et av byens absolutte flotteste strøk med umiddelbar nærhet til alt av fasiliteter.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1898. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Følgende endringer er gjennomført uten at det er byggemeldt:
Tidligere pikeværelse, deler av gang og kjøkken er gjort om til hovedsoverom, walk-in og bad.
Kjøkken er flyttet ut i stue.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

### Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.Eiendommen er regulert til bolig med tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker:
Odins gate 21 - Nytt takoppbygg over bad
Saksnummer: 202456832
Siste dok. 12.06.2024

Frognerveien 38 - Fasadeendring, utskifting av balkonger
Saksnummer: 202456569
Siste dok. 06.06.2024

Frognerveien 37 - Bruks- og fasadeendring i kjeller
Saksnummer: 202451463
Siste dok. 11.04.2024

### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/212/349/13:
14.08.1897 - Dokumentnr: 900630 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:349
Gjelder denne registerenheten med flere

02.08.1898 - Dokumentnr: 903173 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:349
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.1899 - Dokumentnr: 900716 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:349
Gjelder denne registerenheten med flere

06.08.1931 - Dokumentnr: 990593 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:349
Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.1931 - Dokumentnr: 990594 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:349
Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.2024 - Dokumentnr: 1497490 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt
Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2024/1944290-1/200

03.11.1994 - Dokumentnr: 62681 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 131/2140

## Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

### Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

### Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som

forbrukere.

## Boligselgerforsikring

Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

## Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

## Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere

som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Markedspakke Basis tillegg, prisantydning >10 mill. kr. 1 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

### Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 20. februar 2025

### Megler

Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

### Megler 2

Aleksander J. Brataas, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 46835570

### Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

# Frognerveien 35A

# Frognerveien 35A

Nabolaget Frogner - vurdert av 401 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Uranienborg skole (1-10 kl.)**<br>812 elever, 47 klasser | 10 min<br>0.7 km |
| **Ruseløkka skole (1-10 kl.)**<br>611 elever, 35 klasser | 19 min<br>1.4 km |
| **Majorstuen skole (1-10 kl.)**<br>711 elever, 46 klasser | 19 min<br>1.4 km |
| **Kristelig gymnasium (8-10 kl.)**<br>412 elever, 30 klasser | 21 min<br>1.5 km |
| **Fagerborg skole (8-10 kl.)**<br>417 elever, 24 klasser | 8 min<br>2.7 km |
| **Oslo Handelsgymnasium**<br>816 elever, 33 klasser | 15 min<br>1.1 km |
| **Wang Toppidrett**<br>18 klasser | 17 min<br>1.2 km |

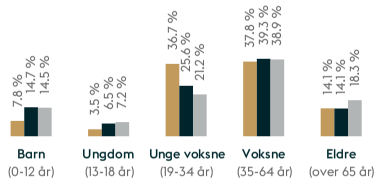
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Elisenberg**<br>Linje 12 | 0 min<br>0 km |
| **Elisenberg**<br>Linje 12N | 1 min<br>0 km |
| **Majorstuen**<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 19 min<br>1.4 km |
| **Nationaltheatret stasjon**<br>Totalt 10 ulike linjer | 24 min<br>1.8 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | 13 min<br>6 km |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Nordraaksgate barnehage Al (1-...**<br>31 barn | 6 min<br>0.5 km |
| **Frogner International Pre-Scho...**<br>48 barn | 7 min<br>0.5 km |
| **Schafteløkken Menighets barneh...**<br>24 barn | 7 min<br>0.5 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Frogner | 5 527 | 3 336 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

### Naboskapet

Høflige 63/100

## Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

## Sport

| | |
|---|---|
| Den tysk-norske | 11 min |
| Frognerparken Tennisanlegg | 12 min |
| SATS Solli plass | 12 min |
| Artesia Trening | 15 min |

*«Forholdsvis rolig, med god tilgang til restauranter, butikker, og transport.»*

— Sitat fra en lokalkjent

### Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100

### Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

### Serveringstilbud

Meget bra 86/100





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

# TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

## FROGNERVEIEN 35 A, 0266 OSLO

Gnr: 212 Bnr: 349 Seksjon: 13
301 Oslo kommune.
Eierseksjon



| | |
|---|---|
| Dato befaring: | 12/02/2025 |
| Utskriftsdato: | 19/02/2025 |
| Oppdragsnummer: | 97473 |
| Referansenr: | |

BJØRN FOSSER
489 98 830
bf@tyder.no
Uavhengig Takstmann

### Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

## Konklusjon tilstand

**Bebyggelse**

Eierseksjon i klassisk bygård med 2 eksterne boder i baktrappen og kjelleren.

Gjennomgående leilighet i 3. etasje med balkong.

**Standard**

Leiligheten er gjennomgående pusset opp innvendig, og holder høy standard.

**Oppgraderinger i leiligheten**

*I hovedsak er følgende større oppgraderinger utført i 2025, i følge eier:*

- Endret og optimalisert planløsningen.
- Etablert et nytt bad og rehabilitert det eksisterende badet.
- Montert ny kjøkkeninnredning med kjøkkenøy, og åpen løsning mot spisestuen og stuen.
- Åpnet opp mellom stuen og spisestuen.
- Avdelt opprinnelig gang, og etablert 2 soveromsfløyer.
- Alt el. anlegg er skiftet ut innvendig i leiligheten, og lagt opp etter dagens standard.

- Alt røranlegg er skiftet ut innvendig i leiligheten, og lagt opp etter dagens standard.
- Avrettet og lagt nye gulv. Det er samtidig lagt gulvvarme i alle rom.
- Sparklet/malt innvendige overflater.
- Bygget inn garderobeskap i entreen og på begge soverommene.
- Nye innvendige dører.
- Ny varmtvannsbereder.

Pipeløpene er rehabilitert i regi av sameiet i 2024.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

**Referansenivå**

Bygningen er oppført i 1898, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

**Om vurderinger**

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

**Tilstandsgrad 2:**

- Vinduer
- Ventilasjon



## Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

| | |
|---|---|
| Kunde: | Christiania Eiendomsselskab AS /v Pål Christian Riis |
| Takstmenn: | Bjørn Fosser |
| Befaring/tilstede: | Eier: Christiania Eiendomsselskab AS /v Pål Christian Riis , Takstmann: Bjørn Fosser |

Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Eiend.betegnelse: | Eierseksjon |

Matrikkeldata

| | |
|---|---|
| Matrikkel: | Kommune: 301 Oslo Gnr: 212 Bnr: 349 Seksjon: 13 |
| Eiet/festet: | Eiet |
| Eierbrøk seksjon: | 131 / 2 140 |
| Hjemmelshaver: | Inge Sødahl |
| Adresse: | Frognerveien 35 A, 0266 OSLO |

Kilder og vedlegg

| Dokument/kilde: | Dato: | Kommentar: | Status: | Sider: | Vedlagt: |
|---|---|---|---|---|---|
| Eiers representant | 12/02/2025 | | Opplysninger gitt av eiers representant under befaring. | | |
| Egenerklæring | | | Egenerklæring er ikke mottatt i forbindelse med denne rapporten. | | |
| Forretningsfører | | | Diverse opplysninger gitt av forretningsfører pr. epost. | | |
| Ambita infoland | 11/02/2025 | | Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer. | | |

## Bygninger på eiendommen

### Leilighet

Bygningsdata

Arealer NS3940:2012

| Etasje | Bruksareal (BRA) | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | 0 | 0 | 0 |
| 3. etasje | 124 | 124 | 0 |
| Halvplan/baktrapp | 0 | 0 | 0 |
| Sum bolig: | 124 | 124 | 0 |

Romfordeling

| Etasje | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|---|---|---|
| Kjeller | | Ekstern bod |
| 3. etasje | Bad, Bad 2, Entré, Gang, Stue/spisestue/kjøkken, 2 soverom, Rom med vaskemaskin | |
| Halvplan/baktrapp | | Ekstern bod |

Arealer NS3940:2023

| Etasje | BRA | | | Åpent |
|---|---|---|---|---|
| | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) | Åpent areal (TBA) |
| Kjeller | 0 | 6 | 0 | 0 |
| 3. etasje | 124 | 0 | 0 | 5 |
| Halvplan/baktrapp | 0 | 1 | 0 | 0 |
| Sum bolig: | 124 | 7 | 0 | 5 |
| Sum BRA: | 131 | | | |

Romfordeling

| Etasje | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | | Ekstern bod | |
| 3. etasje | Bad, Bad 2, Entré, Gang, Stue/spisestue/kjøkken, 2 soverom, Rom med vaskemaskin | | |
| Halvplan/baktrapp | | Ekstern bod | |

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.



## Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt.
- Yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur.
- Yttertak i valmet takkonstruksjon.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i stål med rekkverk i smijern. Baktrapp i treverk.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

*Ordrett fra forskriften:*
*Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.*

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon på alle arbeidene hvor dette er påkrevet, vil i følge eier bli utarbeidet fortløpende før salget.

Vinduer og dører

*Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.*

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1985.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Profilert innvendig dør til baktrapp.

Tilstandsvurdering: Det bør påregnes at det kan komme krav om å sette inn branndør mot bitrappen i fremtiden. TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Etasjeskiller

*Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.*

Etasjeskiller

| | | |
|---|---|---|
| Beskrivelse: | Etasjeskiller i trebjelkelag.<br>Alle gulv er avrettet med avretningsmsse. | |
| Tilstandsvurdering: | Horsiontalplan for etasjeskillere er ikke målt i forbindelse med denne rapporten. | TG: 1 |

Balkonger, terrasser, og lignende

*Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.*

Balkonger, terrasser ol.

| | | |
|---|---|---|
| Beskrivelse: | Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen, ca. 5 m².<br>Rekkverk i smijern og håndløper i tre. | |
| Tilstandsvurdering: | Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.<br><br>Rekkverket er noe lavere enn dagens krav. Rekkverket er bygget etter den tids krav og byggeskikk, og referansenivået er satt til byggeåret for balkongen. | TG: 1 |

Pipe

*Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.*
*Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.*

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

| | | |
|---|---|---|
| Beskrivelse: | Pusset og malt pipe i begge stuer. | |
| Tilstandsvurdering: | | TG: 1 |

Ildsteder

| | | |
|---|---|---|
| Beskrivelse: | Kakkelovn i stuen. Ildfast plate på gulvet foran ovnen.<br>Åpen peis i spisestuen med pusset og malt omramming. | |
| Tilstandsvurdering: | Ildstedene er ikke funksjonstestet, og er vurdert ut ifra visuell besiktigelse. | TG: 1 |

Ventilasjon, varme og sanitær

*Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.*
*Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.*

*Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.*

Varmtvann

| | | |
|---|---|---|
| Beskrivelse: | Varmtvannsbereder ekspress på 140 liter, montert ny i 2025, montert i skap på kjøkkenet. | |
| Tilstandsvurdering: | | TG: 0 |



Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

| | | |
|---|---|---|
| Beskrivelse: | Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i over klosett i bad 1, og tilsvarende og på veggen i bad 2.<br>Begge skapene har overløp i badene til side for klosettene.<br>Avløpsrør i plast internt i leiligheten.<br><br>Automatisk vannstopper er montert i kjøkkeninnredningen. | |
| Tilstandsvurdering: | | TG: 1 |

Utstyr for sanitærinstallasjoner

| | | |
|---|---|---|
| Beskrivelse: | Opplegg for vaskemaskin i rom med vaskemaskin.<br>Det er montert automatisk vannstopper i rommet. | |
| Tilstandsvurdering: | | TG: 0 |

Ventilasjon

| | | |
|---|---|---|
| Beskrivelse: | Oppdriftsventilasjon er med ventil i himlingen i begge bad. | |
| Tilstandsvurdering: | I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.<br><br>Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. | TG: 2 |

Elektrisk anlegg

*Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.*
*Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*

Elektrisk anlegg

| | | |
|---|---|---|
| Beskrivelse: | Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i oppgangen.<br><br>Følgende spørsmål er stilt eier:<br>- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ja<br>- Løses sikringene ofte ut? Nei<br>- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei<br>- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja | |
| Tilstandsvurdering: | Anlegget er nytt. | TG: 0 |

Elektrisk oppvarming

| | | |
|---|---|---|
| Beskrivelse: | I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom:<br>Det er lagt elektrisk gulvvarme i alle rom. | |
| Tilstandsvurdering: | Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. | TG: 0 |

Kjøkken

*Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.*

Tyder

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i kompositt med underlimt kum i rustfritt stål.
Kullfilterventilator integrert i platetoppen. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Automatisk vannstopper er montert i innredningen under vasken og i forbindelse med berederen.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 0

Innvendige overflater

*Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.*
*Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".*

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Fliser i entreen. Teppe i hovedsoverom. Enstavs parkett lagt i fiskebeinsmønster i øvrige rom.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Originale himlinger med stukkatur og rosett i soverom 2, stuen og spisestuen.
Stukkatur i kjøkken.
Sparklet og malte plater i alle himlingene.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Diverse utstyr og bygningsdeler

*Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.*

Fast inventar

Beskrivelse: Plassbygget garderobeskap i begge soverom og entreen.
Nisje med hyller i stuen.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtrom - Bad/vaskerom

*Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.*
*Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.*

Dokumentasjon – Bad 3. etasje

Beskrivelse: Badet er nytt og ubrukt.
Samsvarserklæring på membranarbeidet er fremvist.



Tyder

Overflater på innvendige gulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Overflater på innvendige vegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser i dusjen og sparklet og malte plater forøvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv, to servanter i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne. Klosettet er et kverntoalett.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte på veggen under klosettet. Det forutsettes derfor at det er benyttet en sisterne med sealingbag, slik at dette er en godkjent løsning. TG: 0

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Våtrom - Bad/vaskerom

*Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.*
*Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.*

Dokumentasjon – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er nytt og ubrukt.
Samsvarserklæring på membranarbeidet er fremvist.

Overflater på innvendige gulv – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Overflater på innvendige vegger – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Fast inventar, generelt – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap.

Tilstandsvurdering: TG: 0

---

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv, servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte på veggen under klosettet. Det forutsettes derfor at det er benyttet en sisterne med sealingbag, slik at dette er en godkjent løsning. TG: 0

---

Hulltaking – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering: TG: IU

---



**Rapportens forutsetninger:**

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

**Tilstandsgrader:**
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

**Areal:**
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

**Erfaring- og kompetansekrav:**
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

**Gyldighet:**
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

## Signing Information

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Riis, Pål Christian | 9578-5999-4-1308756 | 2025-02-17 22:46:19 |

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
17. feb. 2025

Oppdragsnummer
14-0101/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Frognerveien 35A, 0266 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Frogner

**Selgere**
Christiania Eiendomsselskab AS v/ Pål Christian Riis

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
11. september 2024

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: SP1631910
Forsikret i: If Skadeforsikring

## Utført arbeid

**1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Nye bad i 2025. Utført av Elektro365 AS, Kim-Tek AS og Sletten&Sletten AS.

**1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Ny membran og nye sluk i 2025. Utført av Sletten&Sletten AS og Kim-Tek AS.

**1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Nye bad i 2025. Utført av Elektro365 AS, Kim-Tek AS og Sletten&Sletten AS.

**2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Flere piper rehabilitert i 2024, iflg styret.

**3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?**
Ja, faglært

**Foreligger det en samsvarserklæring?**
Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Alt elektrisk er nytt i leiligheten i 2025. Utført av Elektro365 AS.

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**
Nei

**4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?**
Nei

**5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Nytt rør-i-rør system på badene i forbindelse med bygging av nye bad i 2025. Utført av Kim-Tek AS.

**6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?**
Nei

**Eventuell kommentar:** Vi har endret planløsning i leiligheten i 2024/2025.

**7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**
Nei

**Eventuell kommentar:** Kverntoalett på et bad.

**8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?**
Nei



**9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?**
Nei

**10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

## Feil og mangler

**11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
Nei

**12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?**
Nei

**13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)**
Nei

**14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?**
Nei

**15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?**
Nei

**16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**
Ja

**Beskriv:** Noe skjeve gulv i gården. Helt normalt for en gård fra 1898.

**17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?**
Nei

**18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.**
Nei

**19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?**
Nei

**20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?**
Nei

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**
Nei

**22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?**
Nei

**23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?**
Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Arealet er oppmålt i tidligere takst fra 17.06.24.

**24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?**
Nei

**25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?**
Nei

**26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**
Nei

**27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**
Nei

**28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?**
Nei



**29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**
Nei

**30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?**
Nei

**31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**
Nei

**32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?**
Nei

**Boligen selges uten boligselgerforsikring**

**Oppdragsnummer: 14-0101/25**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Riis, Pål Christian** | **2025-02-17** |

Identifikasjon

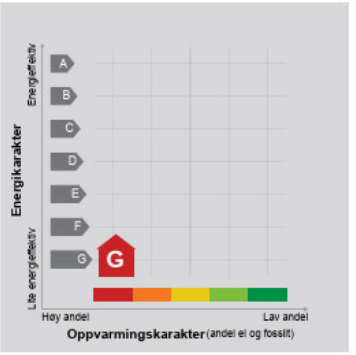
bankID Riis, Pål Christian

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Frognervelen 35A |
| Postnummer | 0266 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 212 |
| Bruksnummer | 349 |
| Seksjonsnummer | 13 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80499396 |
| Bruksenhetsnummer | H0302 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-81120 |
| Dato | 17.02.2025 |




**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Etterisolering av yttervegg**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1898 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 124 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 3 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Naturlig ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## Brukertiltak

### Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 14: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Celina Nesset  Dato utkjørt: 14.02.25  Side 1 av 2

| | | |
|---|---|---|
| Sameiet Frognerveien 35 | **Vår ref.:** | 1894/13 |
| Frognerveien 35 A | **Type:** | Boligsameie |
| 0266 OSLO | **Eiere:** | Christiania Eiendomsselskab AS |
| **Organisasjonsnr:** 999 639 070 | **Seksjonsnr:** | 13 |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **3 624**

Felleskostnader: Felleskostnader 3 624

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån) | 0 | Gjeld siste årsoppg.: | 0 |
| Klient ajourf. lån: | | Klient gj. s. årsoppg.: | 0 |

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Christian Magnus H Lorentzen |
| Adresse: | Borgenbakken 18 |
| Postnr/-sted: | 0370 OSLO |
| Telefon: | Mob.: 92082092 |
| E-post: | cml@leas.no |

## 5: Restanse felleskostnader pr. 14.02.2025

**Utestående saldo:** **13 498**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Felleskostnader: | 7 248 | Restanse: | 13 498 |
| Gebyr: | 0 | Forskudd: | 0 |
| Rente: | 0 | Overdekning: | 0 |
| Andre krav: | 6 250 | | |

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

## 6: Ligning - 2024

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 0 | Andre inntekter: | 324 |
| Annen formue: | 2 950 | Utgifter: | 0 | | |

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | | Opprinnelig innskudd: | |
| Seksjonsnr: | 13 | Partialobligasjonsnr: | |

## 8: Bygning/eiendom

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeår: | 1998 | | |
| Gårds/bruksnr: | 212/349 - seksjon:13 | | |
| Bygningstype: | Blokk | | |
| Feste/eiet tomt: | Eiet | Tomteareal: | 807 |

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | If Skadeforsikring NUF | Polisenr: | SP1631910 |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0302

| | | | |
|---|---|---|---|
| Etasje: | 3 | Oppvarmingstype: | Uspesifisert |
| Heis: | Nei | | |
| Parkeringstype: | Ingen () | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | |
| Husdyrhold: | | Oppr. antall rom: | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Boligseksjon |
| Fasiliteter: | | | |

# Boligopplysninger:



| | | |
|---|---|---|
| Sameiet Frognerveien 35 | **Vår ref.:** | 1894/13 |
| Frognerveien 35 A | **Type:** | Boligsameie |
| 0266 OSLO | **Eiere:** | Christiania Eiendomsselskab AS |
| **Organisasjonsnr:** 999 639 070 | | |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Usbl er ny forretningsfører fra 01.06.2022 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2021. Ta kontakt med seksjonseier eller tidligere forretningsfører Lorentzen Eiendom.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Frognerveien 35
Tirsdag 09.04.2024 kl. 18:00 - Usbl's lokaler - Arbeidersamfunnets Plass 1.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder
Som møteleder ble valgt: Cathrine Vogt Bugge

### 1.2 Valg av sekretær
Som sekretær ble valgt: Cathrine Vogt Bugge

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: William H. Lorentzen

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Tilstede:16
Fullmakt: 1
Totalt: 17

Tatt til orientering

### 1.5 Godkjenning av innkalling
**Vedtak:** Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste
**Vedtak:** Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2023
Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

**Vedtak**: Godkjent



## 3. Andre saker

### 3.1 Rehabilitering av piper
Det er innhentet tilbud på utbedring av piper i sameiet (tilbud vedlagt).

Stykk pris for å utbedre et pipeløp er kr. 60.000 + mva., i tillegg kommer leie av lift eller evt. stilas.

Utskifting av defekte/gamle feieluker koster kr. 2.800 + mva. pr. stk. (2 luker pr. pipe).

Kostnader som tilkommer den enkelte sameier er fra/tilkobling av ildsteder kr. 5.000 + mva. pr. stk. I tillegg kommer evt. sparkling, muring, maling etc. etter skifte av røykrør på hvert enkelt ildsted. Dette arbeidet er innenfor hver enkelt seksjon og er seksjonseiers ansvar.

**Vedtak:**
Tilbud fra Feiermester Alf Pettersen AS aksepteres. Rehabiliteringen finansieres ved kapitalinnkalling fra alle seksjonseiere.

### 3.2 Oppussing av A oppgang
Det er innhentet tilbud på maling av A oppgangen (tilbud vedlagt).

Oppussing av trappehus inkl flekksparkling, ink maling av vegg, rekkverk, tak, alle lister, vindu, inngangsdør og trapp beløper seg til kr 200.000 eks. mva.

**Vedtak:**
Tilbud fra Falun Malerfirma Adil Blakcori aksepteres, og arbeidene påbegynnes så snart arbeidene i 2 etg. er ferdigstilt. Oppussing finansieres ved kapitalinnkalling fra alle seksjonseiere.

### 3.3 Branntiltak
Innsendt sak fra seksjonseier Marit Sjøhagen
På årsmøtet i desember 2020 orienterte styret om resultatet av tilstands- rapporten vedrørende brannsikkerhet og nødvendige tiltak i denne sammenheng. Jeg nevner spesielt krav om branndører opp til loft og ned til kjeller, samt baktrappsdørene i A-oppgangen. I tillegg ble det, ettersom jeg har forstått, innført fyringsforbud på murpipene (eller enkelte av pipene) på grunn av dårlig forfatning.
Etter min oppfatning er prosessene med utbedring av branntiltakene stoppet opp. Spesielt branndørene som er et viktig HMS tiltak er det viktig å få sluttført. Selv om dette ligger under styrets ansvar uavhengig av årsmøtevedtak, ser jeg likevel nødvendigheten av å ta dette opp på årsmøtet for å få oppdatert informasjon og fortgang i saken.

**Orienteringssak:** Styret informerte om situasjonen, hva som er blitt gjort og hva som skal gjøres. Styret er i jevnlig dialog med Oslo brann og redningsetat.
Hva har blitt gjort så lang: Kjellertak, brannvarslingsanlegg og rørgjennomføringer i 1.etg.

### 3.4 Vinduer og balkongdører

Innsendt sak fra seksjonseier Marit Sjøhagen
Både vinduene og balkongdørene i sameiet begynner å bli veldig gamle. Spesielt balkongdøren til min seksjon er både trekkfull og i generell dårlig forfatning og er klar for utskiftning.

**Orienteringssak:** Dører og vinduer er seksjonseiernes vedlikeholdsplikt og seksjonseier må selv ta ansvar for at dører og vinduer er i forsvarlig stand.

## 4. Valg

### 4.1 Valg av leder

**Vedtak:**
Valgt ble: Christian Magnus H. Lorentzen for 1 år.

### 4.2 Valg av medlemmer til styret

**Vedtak:**
Valgt ble: Thomas Henrik H. Lorentzen for 1 år.

Valgt ble: Morten Tronsen for 1 år.

| | |
|---|---|
| ---------- | ---------- |
| Cathrine Vogt Bugge/s/ | William H. Lorentzen/s/ |
| Møteleder | Protokollvitne |



INNKALLING 2024

# Sameiet Frognerveien 35

Tirsdag 09.04.2024 kl. 18:00
Usbl's lokaler - Arbeidersamfunnets Plass 1

## Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

## Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

### Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

## Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

usbl

# Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Frognerveien 35

Tid og sted: Tirsdag 09.04.2024 kl. 18:00 - Usbl's lokaler - Arbeidersamfunnets Plass 1

## Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Andre saker

- 3.1 Rehabilitering av piper
- 3.2 Oppussing av A oppgang
- 3.3 Branntiltak
- 3.4 Vinduer og balkongdører

4 Valg

- 4.1 Valg av leder
- 4.2 Valg av medlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.



## Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

### 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

### 2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2023 godkjennes

### 3. Andre saker

#### 3.1 Rehabilitering av piper

Det er innhentet tilbud på utbedring av piper i sameiet (tilbud vedlagt).

Stykk pris for å utbedre et pipeløp er kr. 60.000 + mva., i tillegg kommer leie av lift eller evt. stilas.

Utskifting av defekte/gamle feieluker koster kr. 2.800 + mva. pr. stk. (2 luker pr. pipe).

Kostnader som tilkommer den enkelte sameier er fra/tilkobling av ildsteder kr. 5.000 + mva. pr. stk. I tillegg kommer evt. sparkling, muring, maling etc. etter skifte av røykrør på hvert enkelt ildsted. Dette arbeidet er innenfor hver enkelt seksjon og er seksjonseiers ansvar.

**Forslag til vedtak:** Tilbud fra Feiermester Alf Pettersen AS aksepteres.

#### 3.2 Oppussing av A oppgang

Det er innhentet tilbud på maling av A oppgangen (tilbud vedlagt).

Oppussing av trappehus inkl flekksparkling, ink maling av vegg, rekkverk, tak, alle lister, vindu, inngangsdør og trapp beløper seg til kr 200.000 eks. mva.

**Forslag til vedtak:** Tilbud fra Falun Malerfirma Adil Blakcori aksepteres, og arbeidene påbegynnes så snart arbeidene i 2 etg. er ferdigstilt.

### 3.3 Branntiltak

Innsendt sak fra seksjonseier Marit Sjøhagen
På årsmøtet i desember 2020 orienterte styret om resultatet av tilstands- rapporten vedrørende brannsikkerhet og nødvendige tiltak i denne sammenheng. Jeg nevner spesielt krav om branndører opp til loft og ned til kjeller, samt baktrappsdørene i A-oppgangen. I tillegg ble det, ettersom jeg har forstått, innført fyringsforbud på murpipene (eller enkelte av pipene) på grunn av dårlig forfatning.
Etter min oppfatning er prosessene med utbedring av branntiltakene stoppet opp. Spesielt branndørene som er et viktig HMS tiltak er det viktig å få sluttført. Selv om dette ligger under styrets ansvar uavhengig av årsmøtevedtak, ser jeg likevel nødvendigheten av å ta dette opp på årsmøtet for å få oppdatert informasjon og fortgang i saken.

**Forslag til vedtak:** Styret iverksetter de nødvendige tiltak for å sluttføre kravene i tilstandsrapporten så fort som mulig. Det bes samtidig om at styret informerer årsmøtet om status p.t og om hvorledes tiltakene bør prioriteres. Det bes om at dette protokolleres. Styret informerer seksjonseierne snarest om kostnadene når nye anbud er innhentet, og tidsrammen for kapitalinnhenting.

### 3.4 Vinduer og balkongdører

Innsendt sak fra seksjonseier Marit Sjøhagen
Både vinduene og balkongdørene i sameiet begynner å bli veldig gamle. Spesielt balkongdøren til min seksjon er både trekkfull og i generell dårlig forfatning og er klar for utskiftning.

**Forslag til vedtak:** Styret kartlegger i første omgang tilstanden på alle balkongdørene i sameiet, med tanke på utskiftning der det er nødvendig. Styret skal informere seksjonseierne når kartleggingen er utført, kostnader ved tiltaket og tidsrammen for kapitalinnhenting.



## 4. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Christian Magnus H Lorentzen
Styremedlem, Dag Andre Lund
Styremedlem, Thomas Henrik Hunter Lorentzen

### 4.1 Valg av leder

### 4.2 Valg av medlemmer til styret

## Arbeidskapital

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|
| **A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap** | **179 150** | **121 052** |
| B. Endring i arbeidskapital | | |
| Resultat | -21 746 | 58 098 |
| **B. Endring arbeidskapital** | **-21 746** | **58 098** |
| **C. Arbeidskapital** | **157 404** | **179 150** |
| **Spesifiksjon av arbeidskapital** | | |
| Omløpsmidler | 314 447 | 205 273 |
| Kortsiktiggjeld | -157 043 | -26 123 |
| **C Arbeidskapital** | **157 404** | **179 150** |

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.





| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKT** | | | | | |
| **Leieinntekt** | | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 1 | 649 476 | 789 079 | 695 160 | 664 600 |
| **Sum leieinntekt** | | **649 476** | **789 079** | **695 160** | **664 600** |
| **Andre inntekter** | | | | | |
| Diverse inntekt | 2 | 0 | 66 873 | 0 | 0 |
| **Sum annen inntekt** | | **0** | **66 873** | **0** | **0** |
| **Sum inntekt** | | **649 476** | **855 952** | **695 160** | **664 600** |
| **KOSTNAD** | | | | | |
| **Driftskostnad** | | | | | |
| Energikostnad | | 35 341 | 35 924 | 36 000 | 36 000 |
| Kostnad eiendom/lokaler | 3 | 115 879 | 105 647 | 112 780 | 122 000 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | | 235 491 | 200 084 | 230 000 | 271 000 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser. | 4 | 5 938 | 0 | 6 000 | 6 500 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 5 | 0 | 400 | 0 | 500 |
| Reparasjon og vedlikehold | 6 | 48 750 | 164 374 | 70 000 | 70 000 |
| Revisjonshonorar | | 4 793 | 37 984 | 6 000 | 6 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 56 250 | 86 184 | 58 000 | 60 000 |
| Andre honorar | | 0 | 0 | 0 | 3 000 |
| Kontorkostnad | | 0 | 7 650 | 0 | 0 |
| TV/bredbånd | | 69 611 | 56 837 | 64 000 | 70 000 |
| Forsikringer | | 101 871 | 99 662 | 98 000 | 105 000 |
| Andre kostnader | | 1 191 | 4 191 | 3 000 | 3 000 |
| **Sum kostnad** | | **675 115** | **798 936** | **683 780** | **753 000** |
| **Driftsresultat** | | **-25 639** | **57 016** | **11 380** | **-88 400** |
| **FINANSPOSTER** | | | | | |
| Renteinntekt | | 3 893 | 1 081 | 0 | 0 |
| **Netto finansposter** | | **-3 893** | **-1 081** | **0** | **0** |
| **Årsresultat** | | **-21 746** | **58 098** | **11 380** | **-88 400** |
| Overført sameiekapital | | -21 746 | 58 098 | 0 | 0 |
| **SUM OVERFØRINGER** | | **-21 746** | **58 098** | **0** | **0** |

## Balanse 2023 Sameiet Frognerveien 35

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Restanser felleskostnader | | 13 052 | 7 806 |
| Kundefordringer | | 0 | 57 977 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 3 859 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 144 345 | 108 479 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående bank | | 153 191 | 31 011 |
| **Sum omløpsmidler** | | **314 447** | **205 273** |
| **SUM EIENDELER** | | **314 447** | **205 273** |



Balanse 2023 Sameiet Frognerveien 35

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | 157 404 | 179 150 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **157 404** | **179 150** |
| **Sum egenkapital** | 7 | **157 404** | **179 150** |
| **Gjeld** | | | |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnad | | 0 | 2 406 |
| Leverandørgjeld | | 151 098 | 19 486 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 5 945 | 4 231 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **157 043** | **26 123** |
| **Sum gjeld** | | **157 043** | **26 123** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **314 447** | **205 273** |

Sted:_____ Dato:_____

Christian Magnus H Lorentzen
Styreleder

Dag Andre Lund
Styremedlem

Thomas Henrik Hunter Lorentzen
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 13 boligseksjoner. Sameiet er oppført på gnr. 212, b.nr. 349 i Oslo kommune. Eiertomt på 807m2. Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring, Polisenr. P1631910.







## Note 1 - Innkrevde felleskostnader

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift | 550 476 | 536 079 |
| 3610 Sameieinnbetalinger | 0 | 190 000 |
| 3615 Leie forhave | 99 000 | 63 000 |
| **Sum** | **649 476** | **789 079** |

## Note 2 - Andre driftsinntekter

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 3990 Andre driftsinntekter | 0 | 66 873 |
| **Sum** | **0** | **66 873** |

## Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 6341 Brannalarm | 30 210 | 21 690 |
| 6360 Annet renhold | 0 | 938 |
| 6361 Fast renhold | 73 875 | 72 000 |
| 6362 Skadedyrutryddelse | 10 856 | 11 020 |
| 6391 Snømåking/strøing/feiing | 938 | 0 |
| **Sum** | **115 879** | **105 647** |

## Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 6420 Bevar HMS | 5 938 | 0 |
| **Sum** | **5 938** | **0** |

## Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l. | 0 | 400 |
| **Sum** | **0** | **400** |

## Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 6601 Vedlikehold bygg | 48 750 | 0 |
| 6602 Vedlikehold VVS | 0 | 15 590 |
| 6603 Vedlikehold elektro | 0 | 148 784 |
| **Sum** | **48 750** | **164 374** |

## Note 7 - Egenkapital

| | Egenkapital per 01.01 | Endringer | Egenkapital per 31.12 |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Årets resultat | 179 150 | -21 746 | 157 404 |
| **Sum opptjent egenkapital** | **179 150** | **-21 746** | **157 404** |
| **Sum egenkapital** | **179 150** | **-21 746** | **157 404** |





Resultat og balanse med noter for Sameiet Frognerveien 35.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Sameiet Frognerveien 35**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Christian Magnus H Lorentzen (sign.) | 18.03.2024 |
| Styremedlem | Dag Andre Lund (sign.) | 18.03.2024 |
| Styremedlem | Thomas Henrik Hunter Lorentzen (sign.) | 18.03.2024 |

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Frognerveien 35

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Frognerveien 35 sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

## Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo document key: VQA1I-D6PA2-VENB-36SQ5-8EZNH-6SWU8





eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)

Penneo document key: VQA1I-D6PA2-VENB-36SQ5-8EZNH-6SWU8

PENNEO

*Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.*

*"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."*

**Kai Holhjem**
**Statsautorisert revisor**
På vegne av: KPMG AS
*Serienummer: 9578-5999-4-1668123*
*IP: 77.16.xxx.xxx*
*2024-03-20 15:59:22 UTC*
bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: VQA1-FO6PA2-VIENB-3GSQ5-8EZNH-6SWU8*

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

**Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?**
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**



FEIERMESTER ALF PETTERSEN AS
Utfører alle tjenester vedr. ildsteder og skorsteiner
TLF. 93 48 90 40
Adresse: Bentsegata 2, 0465 OSLO
Email: apetter3@getmail.no Org. Nr. 998213770 mva

Frognerveien 35
V/**Magnus Lorentzen**
Lorentzen Eiendom AS

Oslo 23.10.23

**TILBUD PÅ INNVENDIG REHABILITERING AV SKORSTEINER PÅ EIENDOMMEN FROGNERVEIEN 35**

Tilbudet består i å rehabiliter skorsteiner innvendig med syrefaste stålforinger ø180/200mm. og tilknytte ildsteder, skifte ut feieluker.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Innvendig rehabilitering av skorsteiner 180/200mm, pris pr. pipe | | Kr. | 40 000,- |
| Tillegg Fra og tilkoble ildsteder pris pr. ildsted | | Kr. | 5 000,- |
| Tillegg Utskifting av defekte eller nye feieluker pris pr. stk. | | Kr. | 2 800,- |
| Glidestøpe skorsteinene innvendig, pris pr. skorstein | | Kr. | 20 000,- |

Mva kommer i tillegg.

Leie av lift kommer i tillegg, med eventuelt sperring av gate.

Inkludert i tilbudet er en forhåndsbefaring inne hos alle beboerne for å informere og registrere ildstedene.

**Søknad**
Arbeidet er søknadspliktig og skal utføres av foretak med enten Sentral eller lokal godkjenning. Vi melder arbeidet med lokal godkjenning. Enkelte kommuner tar seg betalt for dette og fakturerer direkte eier. Dette kommer i tillegg.

**Trekkforhold**
Trekk er av en varierende art og det garanterer ikke vi for.

**Tildekking og maling/sparkling**
Nærmeste inventar anbefales å tildekkes. Vi støvsuger etter oss men eventuell vasking må utføres av kunden.

Det blir ofte et sår på veggen rundt røykrøret når vi skal tilkoble ildstedene og dersom feielukene skiftes. Da må det som regel sparkles litt og males over, dette må eventuelt beboerne selv utføre. Samme gjelder hvis veggen er flisbelagt eller lignende rundt røykrørene.

FEIERMESTER ALF PETTERSEN AS
Utfører alle tjenester vedr. ildsteder og skorsteiner
TLF. 93 48 90 40
Adresse: Bentsegata 2, 0465 OSLO
Email: apetter3@getmail.no Org. Nr. 998213770 mva

**Garanti**
Det gis 10 års materialgaranti.

Håper dette er interessant.

Med vennlig hilsen

Alf Pettersen
Feiermester



# MONTERINGSANVISNING

Maj 2017




ELMENTSKORSTEIN
## SYSTEM LANDY EW

ENKELVEGGET, UISOLERT
SKORSTEINSYSTEM I RUSTFRITT
STÅL FOR REHABILITERING

PRODUKTDOKUMENTASJON
SINTEF: 120-0235

Produsenterklæring:

Produktene er testet og godkjent i henhold till EN 1856-2:2004.
FPC-sertifikat: 1630-CPD-0703

Glem ikke å fylle ut garantibeviset på side 7 og oppbevar det sammen med følgeseddel eller faktura på produktene.

LANDY VENT AS
PIPER • INNSATSRØR • TETNINGSMASSER

# Enkeltvegget rör i rustfritt stål for rehabilitering av skorsteinsløp.

LANDY EW er et enkeltvegget, uisolert skorsteinssystem i rustfritt stål som produseres av
Landy Vent International AB.
I Norge selges systemet gjennom Landy Vent AS.
Systemet er testet og godkjent i henhold til
EN 1856-2: 2004

Produktdokumentasjon **SINTEF: 120-0235**

Systemet er godkjent for temperaturer opp til
400 °C og er testet og godkjent når det gjelder
kravet om motstand mot skorsteinsbrann.

Produksjonen utføres med helt moderne produksjonsmetoder som garanterer höy kvalitet på alle involverte deler og dermed höy sikkerhet og lang levetid.

For at godkjenning skal gjelde kreves at installasjonen er gjort på et fagmessig vis og i henhold til desse særskilte monteringsanvisningene for LANDY EW

## Allminnelig informasjon

Skorsteinssystemet LANDY EW produseres i et antall dimensjoner mellom 100-250 mm og innebefatter, foruten rette lengder, kompletterende komponenter som eksempelvis T-rör, rørböyer i ulike vinkler, regnhette, ventilerte topper, avstandsholdere mm.
Utover standardkomponentene kan produsenten tilby målgitte, spesialproduserte detaljer etter kundens eget ønske.

LANDY EW kan sammenkobles med de fleksible innsatsrørene Robust och Alpha DS fra Landy Vent international AB. Se systemillustrasjon side 6.

LANDY EW är också kompatibelt för sammankoppling med företagets färdigisolerade modulskorsten Landy 2001 DW.

LANDY EW er også kurrant for sammenkobling med firmaets ferdigisolerte modulskorstein
Landy 2001DW.
LANDY EW brukes i de fleste typer av ildsteder som eksempelvis ildsteder for ved, pellets og flytende brensel.
Bruksområdet er bredt og systemet passer
like bra ved installasjoner i industrimiljø som i boligblokker,rekkehus, villaer og fritidshus m.m.

## Før installasjon

I følge plan og bygningslov § 87 og 93 er slikt arbeide søknads- og kontrollpliktig.
Ta kontakt med den kommunale myndighet dersom du er i tvil.
Installasjonen skal være overensstemmende med monteringsanvisningen og skal ikke benyttes før etter sluttkontrollen.

Ved eventuelle uklarheter ta kontakt med:

**LANDY AS**
**Professor Birkelandsvei 27 B**
**1081 OSLO**
**Tel: 223 27 719**







## Viktige mål

Ved montering i runde skorsteinsløp, som er godkjente før 1985, kreves det en avstand på minimum 20 mm mellom stålforingen og den indre skorsteinssiden.(Se fig 1).
I elementskorsteiner med firkantete pipeforinger , godkjent før 1985 og skorsteiner av tegl eller betong, skal luftspalten være minimum 10 mm. (Se fig 2).
Benytt avstandsholdere for å sentrere stålforingene.

For elementskorsteiner godkjente etter 1985 kan avstanden minimeres ettersom eksisterende konstruksjon er tilpasset for nødvendig kjølning.
Benytt avstandsholdere for å sentrere stålforingene.
Ved avstand mindre enn 5 mm behøver avstandsholdere ikke benyttes.

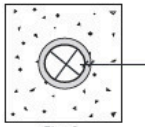


Fig. 1

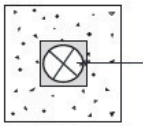


Fig. 2

## Oppstillningsvilkår for tegl og betongskorsteiner

Utføring av murt skorstein direkte mot vegg av brennbart materiale strider mot de gjeldende krav for oppføring av teglskorsteiner. Dette kan avhjelpes gjennom montering av innsatsrør i den eksisterende pipeforingen. Luftspalten mellom den nya stålforingen og den opprinnelige kanalveggen skal da være minimum 20 mm for halvsteinsskorsteiner og 10 mm for helsteinsskorsteiner.

For at rehabiliteringen med innsatsrör skal være mulig, skal skorsteinen være godkjent i henhold til de regler som gjaldt da den var nyoppført.
Innsatsrøret bygger et helt nytt pipeløp og kompenserer dermed eventuelle utettheter i det opprinnelige pipeløpet. OBS! Skorsteinen skal feies og kontrolleres før installasjonen av stålforingene påbgynnes.

Bestemmelserne i Plan og bygningsloven §87 og 93 tilsier at:

*"oppføring, endring eller større reparasjon bl.a. av skorstein, fyringsanlegg eller ildsted krever tillatelse fra bygningsmyndighetene. Tillatelse skal foreligge før arbeidet påbegynnes og det skal gjennomføres sluttkontroll og utstedes ferdigattest før anlegget kan tas i bruk."*

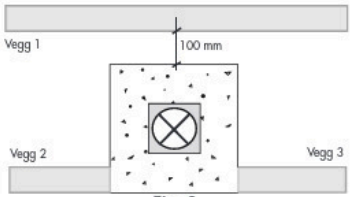


**Fig. 3**

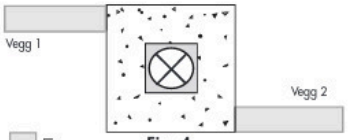


**Fig. 4**

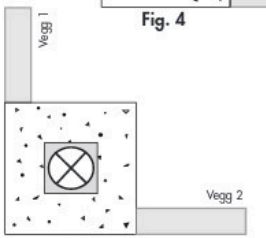
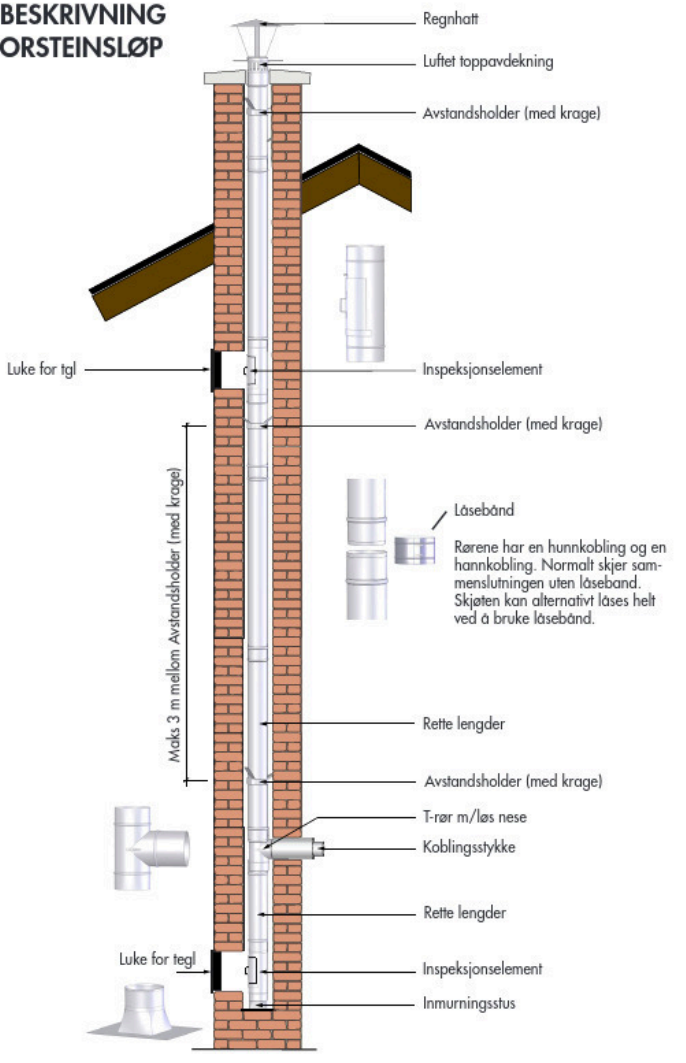


**Fig. 5**

## SYSTEMBESKRIVNING
## RETT SKORSTEINSLØP

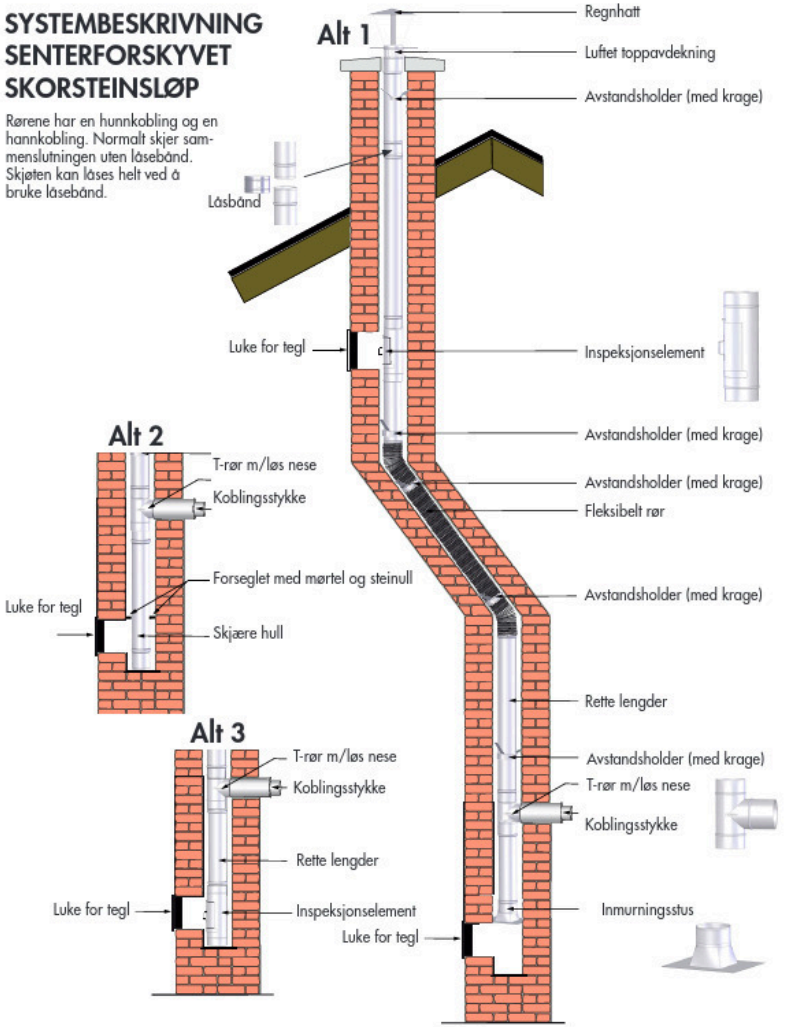


LANDY VENT AS

# MONTERINGSANVISNING LANDY EW

## SYSTEMBESKRIVNING SENTERFORSKYVET SKORSTEINSLØP

Rørene har en hunnkobling og en hannkobling. Normalt skjer sammenslutningen uten låsebånd. Skjøten kan låses helt ved å bruke låsebånd.






LANDY VENT AS

# GARANTIBEVIS

## MATERIALGARANTI

Denne garanti gjelder for det enkeltveggede, uisolerte skorsteinssystemet LANDY EW, produsert av Landy Vent International AB. Garantien gjelder f. o. m. datoen da rehabiliteringsarbeidet er sluttført, hvilket skal angis sammen med ytterligere oppgifter nedenfor. For at garantien skal gjelde kreves at installasjonen er gjort på et fagmessig vis og i henhold til de særskilte monteringsanvisningene for LANDY EW og at samtlige opplysninger nedenfor er utfylte.

Garantien er en materialgaranti som gjelder for rør og tilbehør til systemet LANDY EW som er produsert av Landy Vent International AB. Garantien gjelder ikke for skader eller feil på annet materiale eller eventuelle følgeskader. Garantien omfatter ikke skader som har oppstått ved feil håndtering, mekanisk påvirkning, ved bruk av ildsted til halmfyring eller ved bruk av feil utstyr ved feiing eller vedlikehold.

Dette er et garantibevis som skal oppbevares sammen med øvrige leilighetsdokumenter. Ved å påberope seg garantien i en klagesak skal dette garantibeviset gis til den forhandler som har solgt og levert produktet. Inkjøpsdatoen skal verifiseres ved å vise fram faktura som oppbevares sammen med dette garantibevis.

**Denne 10 års materialgarantien gjelder for :**

LANDY EW
10 ÅRS GARANTI

Dimensjon: _____ mm  Kontrollnummer: _____

Kundens navn: _____

Eindomsadresse: _____

Postnummer: _____ Sted: _____ Tlf: _____

### Opplysninger om installatøren

Installatør: _____

Postadresse: _____

Postnummer: _____ Sted: _____ Tlf: _____

Dato for besiktigelse: _____

| Sted | Dato | Installatørens underskrift |
|---|---|---|
| | | |

| Produsent: | Forhandler: |
|---|---|
| LANDY VENT AS<br>WWW.LANDYVENT.NO • INFO@LANDYVENT.NO | |

# VI LEVERERER KVALITET OG KOMPETANSE TIL SKORSTEINSPROFFER MED HØYE KRAV

- Uisolerte, enkelveggede skorsteinsystemer for skorsteinsrehabilitering
- Flere typer dobbelveggede og enkelveggede fleksible rør. CE-godkjent
- BEZA CERAMIC® tetningsmasse
- Utstyr/hjelpemidler for firmaer som restaurerer og bygger skorsteiner
- Tilbehør til nye og gamle skorsteiner
- Rustfrie modulskorsteiner for små og store anlegg

**Landy Vent International AB** er en av de ledende bedriftene i Sverige innen produksjon og salg av skorsteiner og pipetilbehør. Arbeidet på det norske markedet gjøres av vårt norske selskap LANDY VENT AS.








LANDY VENT AS
WWW.LANDYVENT.NO • INFO@LANDYVENT.NO

LANDY VENT AS
Professor Birkelandsvei 27B
1081 OSLO

Tel: 223 27 719
Faks: 223 02 872
info@landyvent.no




Falun Malerfirma Adil Blakcori
Holmenveien 1
0374 Oslo

Oslo 191123

Sameiet Frognerveien 35
v/Magnus Lorentzen
Frognerveien 35
0168 Oslo

**TILBUD OPPUSSING TRAPPEOPPGANG.**

Viser til befaring, og har gleden av å oversende tilbud på arbeid som avtalt.

Prisestimat fremkommer som følger:
Oppussing av trappehus inkl flekksparkling, ink maling av vegg,
rekkverk, tak, alle lister, vindu, inngangsdør og trapp: 200.000,-

Alle priser er å forstå eks. mva.

Som avtalt er all drift & rigg, nødvendig grunnarbeid, tildekking, maling til full dekk og materialkostnad inkludert i prising. Alle maleprodukter blir levert av Flügger, og produktdatablad gjøres tilgjengelig om dette skulle være ønskelig.

Håper tilbudet er av interesse, og ser frem til å høre fra dere igjen.

Mvh

Adil Blakcori
Innehaver

## REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

**Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.**

Eiers navn: Adresse:

Sameiet Frognerveien 35 Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

---

## FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 09.04.2024 kl. 18:00 - Usbl's lokaler - Arbeidersamfunnets Plass 1

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

# HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET FROGNERVEIEN 35

## Generelt

Formålet med husordensreglene er å legge grunnlag for et godt bomiljø i sameiet. Sameierne plikter å opplyse egen husstand, eventuelt leietakere om innholdet i ordensreglene. Henvendelse til styret om brudd på ordensreglene skal skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser mellom beboerne bør i første omgang søkes løst internt.

Sameieren plikter å behandle eiendommen/leiligheten med tilbørlig aktsomhet og blir erstatningspliktig for enhver skade på bygning, inventar og utstyr som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden, fremleietakere eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.
Brudd på ordensreglene er å betrakte som mislighold av sameiers forpliktelser overfor sameiet, og kan derfor i alvorlige og/eller gjentatte tilfeller utgjøre et selvstendig og tilstrekkelig grunnlag for begjæring om tvangsfravikelse (det vil si tvangssalg av leiligheten).

## Ytre orden

1) Inngangsport til gårdsplass, inngangsdører til oppganger, loft og kjeller skal alltid holdes låst. De som ønsker å merke ringeapparatene skal benytte sameiets standard, altså sorte navnelapper med hvit skrift som legges inn under knappene for ringeapparatene. Det er ikke tillatt å klistre håndskrevne merkelapper utenpå trykknappene for ringeapparatene. Slike navnelapper kan fjernes av sameiet.
2) Gårdsplass, adkomstveier, portrom, trappeoppgang, trapperepos, felles kjeller-og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne så som kasser, innbo, barnevogner og sportsartikler.
3) Fellesarealene innvendig og utvendig skal holdes rene for søppel. Det er forbudt å kaste papir/ reklame og annet søppel – inklusive sigarettstumper – eller å hensette gamle møbler og skrot på sameiets fellesareal. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Papp skal slås sammen/rives/skjæres opp først for best mulig plassutnyttelse. Murpuss, fliser, stein o.l. må ikke legges i beholderne, da dette kan føre til maskinelle skader i forbindelse med søppelhåndteringen. Søl omkring beholderne må ikke forekomme. Større gjenstander, byggavfall, samt murpuss o.l. må beboer selv besørge bortkjørt.
4) Sykler parkeres i sykkelstativene. Parkering mot stall/garage og trappegelender skal ikke forekomme. Parkering av sykler i kjeller skal kun skje i egen bod. Det skal heller ikke parkeres sykler i oppgangen av hensyn til fremkommelighet, sikkerhet og renhold. Transport av sykler gjennom oppganger unngås.
5) Uten styrets samtykke er det ikke anledning til å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen. Det er heller ikke tillatt å male vinduer og vegger utvendig, sette opp skilt, antenner, flaggstenger osv..

## Fellesrom

Fellesrom omfatter loft, trappeoppganger, samt kjeller. Se ovenstående avsnitt om ytre orden punkt 1-5.
Det er FORBUDT å røyke eller bruke ild i trapperom, på loftet, i porten, i kjelleren eller i andre felles inne arealer. De som røyker ved utemøblene i bakgården skal medbringe eget askebeger og fjerne sigarettstumpene etterpå.

1) Vasking av trappeoppganger besørges av egen vaskehjelp på sameiets regning.
2) Beboerne er ansvarlige for alminnelig orden i trapperommene/oppgangene. Lyspærer i trapperommene holdes og skiftes av beboerne i hver enkelt etasje. Lyspærer utendørs, i kjelleren og på loftet holdes av sameiet.
3) Den enkelte beboer har et medansvar for at fellesarealene holdes forsvarlig ved like. Feil og mangler som den enkelte ikke kan rette opp selv skal meldes til styret.
4) Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med skilt i standard utførelse, og med etternavn på beboer(e) av seksjonen.



5) Vedsekker kan oppbevares i kjelleren under forutsetning av at sekkene ikke ligger direkte på gulvunderlaget (settes på pall) og ikke mot kjellerens vegger. Dette for å hindre soppangrep.
6) Av sikkerhetshensyn er det ikke tillatt å lagre gassbeholdere i bodene
7) Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med skilt i standard utførelse, og med etternavn på beboer(e) av seksjonen.

## Indre orden

1) Beboerne plikter å sørge for alminnelig ro og orden i og utenfor leilighetene. Alle dager mellom kl. 23.00 og 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andres nattesøvn ikke forstyrres. Beboere skal unngå høylydt ferdsel og tale i bakgården, på loftet og i portrommet i dette tidsrommet. Ved større private arrangementer skal naboer varsle, og vinduer og dører holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Alle beboere i sameiet skal også påse at porten og dørene til oppgangene åpnes og lukkes på en stillest mulig måte, fordi flere seksjoner ligger i nærheten av så vel porten som dørene.
   Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og berørte naboer.
2) Innvendige endringer i leiligheten som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas endringer som kan være til ulempe for naboer.
3) Beboer plikter å holde rom der det er vannrør oppvarmet, slik at frysing i rørene unngås.
4) Beboer plikter å gi feier adgang til leiligheten. Varsel om feiing og tilsyn vil bli gitt. Feiing og tilsyn skal skje etter behov.
5) Hver sameier har ansvar for at røykvarsler og slukkeutstyr (pulverapparat eller husbrannslange) er installert i sin leilighet.
6) Hver sameier har ansvaret for og skal sørge for at ildstedene i sin leilighet er i forskriftsmessig stand. Sameieren skal sørge for at:
   - kamin, peis og lignende ikke er skadet.
   - brannmurene ikke er sprukne eller tildekket.
7) Av sikkerhetshensyn er det ikke tillatt å lagre gassbeholdere i bodene.
8) Dyr som er til ulempe for andre (på grunn av vesentlig støy, aggressiv adferd, e.l) må ikke holdes i leilighetene. Hunder skal holdes i bånd på sameiets fellesareal. Det er beboeres ansvar å påse at hunder ikke gjør fra seg i bakgården eller i fellesarealene for øvrig

Beboerne skal umiddelbart varsle styret om alle typer skader i seksjonene eller fellesarealene.

Sameiere/seksjonseiere deltar på sameiets dugnader om våren og høsten. De som eventuelt ikke kan delta får tildelt oppgaver som utføres i for- eller etterkant av dugnadene, men senest to – 2 - uker etter disse. Sameiere med nedsatt arbeidsevne kan få tildelt passende arbeidsoppgaver.

Sameiet Frognerveien 35. 07.03.2001

Postboks 72, Holmenkollen, 0712 Oslo • Tlf. 90580672, Fax. 22149028, E-mail. cml@leas.no • Web. www.leas.no

# V E D T E K T E R

FOR

SAMEIET FROGNERVEIEN 35

§ 1

Sameiets navn er FROGNERVEIEN 35.

§ 2

Sameiet omfatter gnr 212 bnr 349 i Oslo med påstående bebyggelse.

§ 3

Sameiet består av ialt 19 seksjoner, hvorav 5 for næringsformål, 1 for garasjeformål og 13 for boligformål. Hver seksjon består av en ideell andel i beygningen med grunn og til andelen er knyttet enerett til bruk av en av Sameiets bruksenheter.

Sameiebrøken er basert på det areal som seksjonen utgjør i forhold til hele boarealet i Sameiet.

Endring av sameiebrøkene kan skje bare ved enstemmig vedtak av de sameiere som berøres av endringen.

§ 4

Tomten og alle deler av bybyggelsen som de enkelte sameiere etter oppdelingsbegjæringen ikke har enerett til bruk av, er fellesareal.

§ 5

Til sikkerhet for alle økonomiske forpliktelser den enkelte seksjonseier har overfor Sameiet, har Sameiet pantsikkerhet i hver seksjon med kr. 50.000,-. Panteretten skal ha prioritet etter 80% av lånetakst til enhver tid. Panteretten har ikke opptrinnsrett. Sameierne forplikter seg til hvert 10. år, første gang pr. 15.01.2005 å medvirke til regulering og tinglysing av ovennevnte panteforhold i samsvar med Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, idet utgangspunktet for beregning er indeksen pr. 15.01.1995.

§ 6

Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond. Størrelsen av den årlige innbetaling til fondet fastsettes av det ordinære sameiermøtet, og den enkelte sameier betaler sin andel i månedlige rater beregnet etter sameiebrøken.

Ved forsinket eller unnlatt betaling gjelder reglene § 10, 3. ledd tilsvarende.

§ 7

Ingen kan erverve fler enn to seksjoner i Sameiet, dog unntatt arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

§ 8

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig ulempe for brukerne av de andre seksjoner.



Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Uten styrets samtykke er det ikke tillatt å endre fasaden i form av avvikende farger, vindustyper, markiser eller på annen måte.

Det er fastsatt vanlige ordensregler for eiendommen, inntatt som vedlegg til disse vedtektene.

Vedlikehold av den enkelte bruksenhet påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

§ 9

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Salg av seksjon meddeles styret til registrering med minst 14 dagers varsel før innflytting/overdragelse.

§ 10

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, så som komm. avgifter, gårdslys, vaktmesterlønn, utvendig vedlikehold av bygninger og oppganger, assuranse av bygninger m.m. fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Innbetaling skjer månedlig og forskuddsvis med a konto beløp fastsatt av sameiermøtet.

Ved forsinket betaling kan Sameiet, i tillegg til renter, kreve et oppurringsbegyr. Gebyret fastsettes av styret og er for tiden på kr. 150,-. Unnlatelse av å betale det fastsatte månedlige beløp innen 14 dager etter påkrav ansees som vesentlig mislighold, jfr. § 13. Seksjoner som ikke er utbygget betaler ikke andel av fellesutgifter før utbygging har funnet sted.

§ 11

For Sameiets forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet.

Dersom kreditorene innen 14 dager fra påkrav ikke oppnår dekning av Sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at fellesskapet ikke kan betale kan de kreve sameierne direkte.

§ 12

Den sameierne gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameierne, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

§ 13

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende med minst 6 måneders varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen, jfr. forøvrig Eierseksjonslovens § 16 og 16a.

§ 14

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

Styret og bestyrer har plikt til å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

I tillegg til sameierne har revisor rett til å være til stede på sameiermøte og til å uttale seg.

§ 15

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker å behandle på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

For at et forslag som nevnt i § 18, 2. og 3. ledd skal kunne behandles på sameiemøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 16

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 5 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkalling skal angi tid og sted for møtet, og de saker som vil bli behandlet.

§ 15, 3. ledd gjelder tilsvarende.

§ 17

I sameiermøtet har sameierne stemmerett, med 1 stemme for hver seksjon de eier.

Sameierne har rett til å møte med fullmakt. Fullmektig skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameiermøtet er beslutningsdyktig når minst 5 av sameierne er representert.

Det ordinære sameiermøte skal:

1. Behandle årsberetningen fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Fastsette styrets og revisors godtgjørelse.
4. Fastsette innbetaling til utgiftsdekning og vedlikeholdsfond.
5. Behandle andre saker nevnt i innkallingen.
6. Foreta valg etter § 21 og § 26, 2. ledd.

Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.



Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møteleder og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 18

Med de unntak som følger av 2. og 3. ledd i denne paragraf, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

1. Nyanskaffelse samt forbedring, utbedring og vedlikehold som etter forholdene i Sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees for vesentlige.
2. Endring av vedtektene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

§ 19

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 20

Sameiet skal ha et styre.

§ 21.

Styret velges av sameiermøtet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal bestå av 3 medlemmer. 1 av medlemmene skal være leder. Inntil sameiet består av flere personer - er det adgang for en person til å fungere som enestyre.

Styremedlem tjenestegjør i 1 år. Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styremedlemmer kan gjenvelges.

Det skal være varamedlemmer til styret.

Vedtektenes bestemmelser om styremedlemmer får, så langt det passer, anvendelse på varamedlemmer.

§ 22

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 23

Styremøtet ledes av styreleder. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige bestyrer, gi instrukser for denne, fastsette dennes godtgjørelse og føre tilsyn med at denne oppfyller sine plikter.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelighet gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggende og ved salg eller utleie etter § 9, 2. ledd representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. sameierne forpliktes ved styremedlemmene i felleskap. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke eller saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

§ 24

Styremedlem eller bestyrer må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 25

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel/bestyrelse.

Regnskap skal revideres av revisor valgt av sameierne.

§ 26

Eventuelle tvister i forbindelse med sameierforholdet avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens regler.

Etter gjennomgåelse og vedtagelse av vedtektene gikk man over til valg av styre:

1. Christian Lorentzen - enestyre

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/KINE FJERDINGEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0396/24
Vår referanse: 3492545/24112866
Bestilling: C3 2024-05-28 (8) 88

Dato
28.05.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 62681 | 105 | 3.11.1994 | PANTSETTELSESERKLÆRING<br>SEKSJONERING |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 212 | 349 | 0 | 0 |

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres til:

TINGLYST
03 NOV 1994
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 61681

# Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen(e)**

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 | OSLO | 212 | 349 | |

Doknr: 62681 Tinglyst: 03.11.1994 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**2. Hjemmelshaver(e)**

| Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[2] | Navn | Ideell andel[3] |
|---|---|---|
| 830779612 | Lorentzen Skips A/S | 1/1 |

**3. Begjæring**

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

| S.nr. | For-mål[4] | Brøk (teller)[5] | S.nr. | For-mål[4] | Brøk (teller)[6] | S.nr. | For-mål[4] | Brøk (teller)[6] | S.nr. | For-mål[4] | Brøk (teller)[6] | S.nr. | For-mål[4] | Brøk (teller)[6] | S.nr. | For-mål[4] | Brøk (teller)[6] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 |
| 1 | N | 92 | 11 | B | 87 | 21 | | | 31 | | | 41 | | | 51 | | |
| 2 | N | 65 | 12 | B | 176 | 22 | | | 32 | | | 42 | | | 52 | | |
| 3 | B | 58 | 13 | B | 131 | 23 | | | 33 | | | 43 | | | 53 | | |
| 4 | B | 76 | 14 | B | 67 | 24 | | | 34 | | | 44 | | | 54 | | |
| 5 | N | 73 | 15 | B | 176 | 25 | | | 35 | | | 45 | | | 55 | | |
| 6 | B | 115 | 16 | B | 131 | 26 | | | 36 | | | 46 | | | 56 | | |
| 7 | B | 87 | 17 | N | 412 | 27 | | | 37 | | | 47 | | | 57 | | |
| 8 | B | 88 | 18 | G | 41 | 28 | | | 38 | | | 48 | | | 58 | | |
| 9 | B | 84 | 19 | N | 30 | 29 | | | 39 | | | 49 | | | 59 | | |
| 10 | B | 131 | 20 | | | 30 | | | 40 | | | 50 | | | 60 | | |

Sum tellere: 2140 = nevner: 2140

**4. Supplerende tekst[7]:**

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Til sikkerhet for alle ~~økonomiske~~ forpliktelser den enkelte seksjons-eier har overfor Sameiet, har Sameiet pantesikkerhet i hver seksjon med kr. 50.000,-. Panteretten har prioritet etter 80% av låneta~~kst~~ til enhver tid, avholdt av godkjent takstmann.

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 11-91



**5. Egenerklæring** om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.) Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e)[7] ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, bytornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller bytornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f)[8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)[8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h)[8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

**Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).**

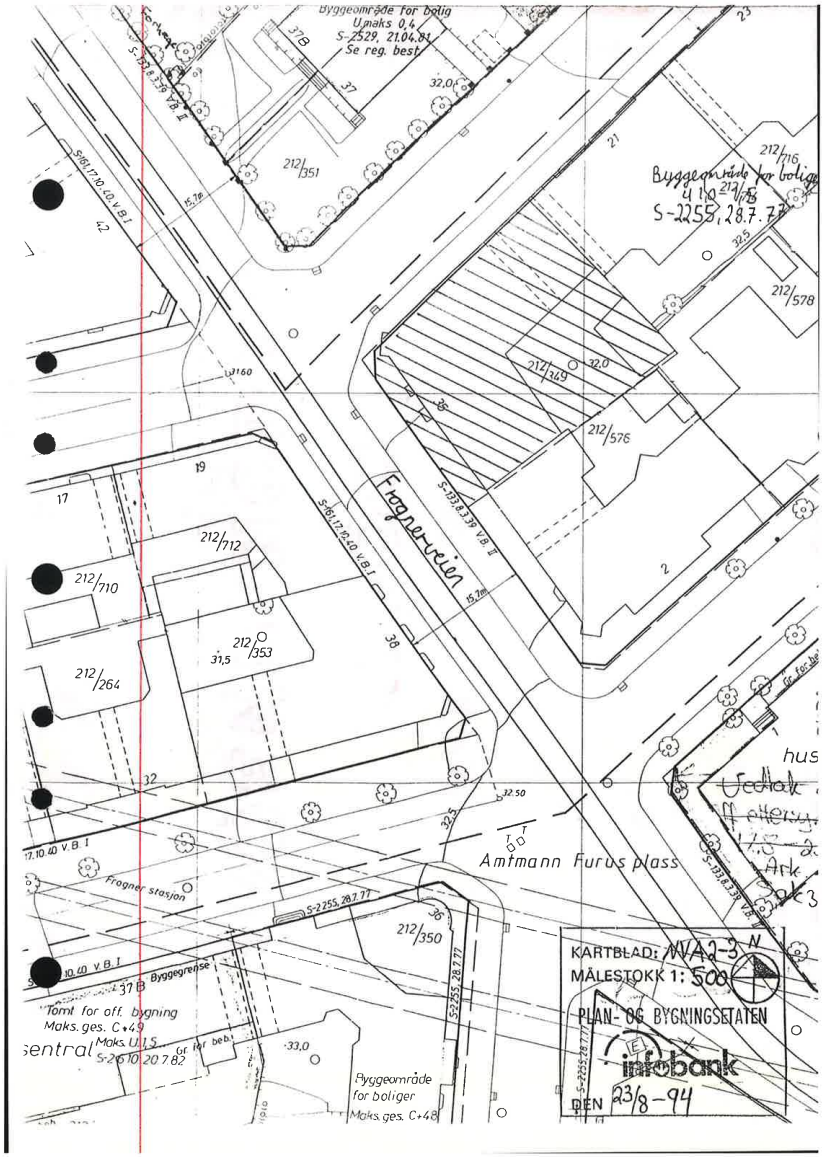
**6. Tegninger m.v.**

Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

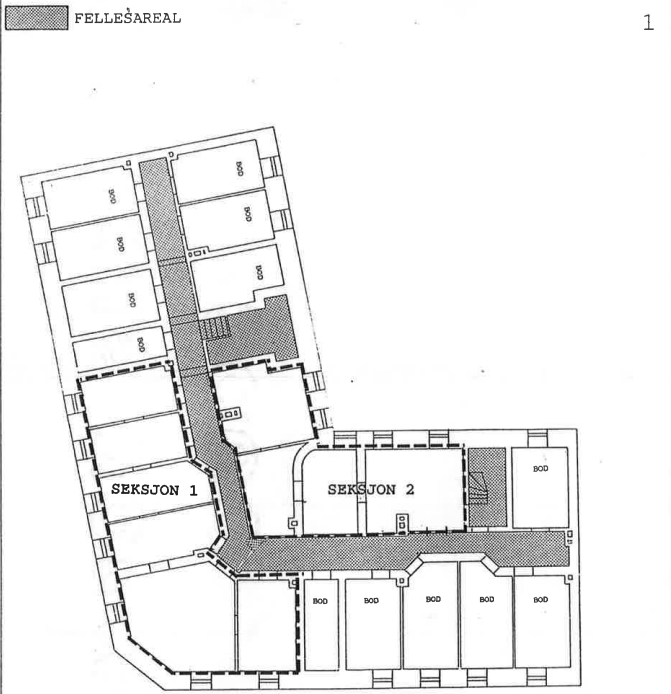
**7. Underskrifter**

| Sted, dato | Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er) |
|---|---|
| Oslo | Lorentzen Skips A/S<br>Lorentzen Rederi's |

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.






**FROGNERVEIEN 35 KJELLERETASJE 24.10.94**
**GNR 212 BNR.349**

SEKSJON 1 seksjonsbrøk: $\frac{92}{2140}$

SEKSJON 2 seksjonsbrøk: $\frac{65}{2140}$

FELLESAREAL 2




**FROGNERVEIEN 35 1. ETASJE 24.10.94**
**GNR 212 BNR.349**

| | | |
|---|---|---|
| SEKSJON 3 | seksjonsbrøk: | 58/2140 |
| SEKSJON 4 | seksjonsbrøk: | 76/2140 |
| SEKSJON 5 | seksjonsbrøk: | 73/2140 |
| SEKSJON 6 | seksjonsbrøk: | 115/2140 |



FELLESAREAL 3




**FROGNERVEIEN 35 2. ETASJE 24.10.94**
**GNR 212 BNR.349**

| | | |
|---|---|---|
| SEKSJON 7 | seksjonsbrøk: | 87/2140 |
| SEKSJON 8 | seksjonsbrøk: | 88/2140 |
| SEKSJON 9 | seksjonsbrøk: | 84/2140 |
| SEKSJON 10 | seksjonsbrøk: | 131/2140 |

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/62681/105
Uthentet 2024-05-28 10:00



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/62681/105
Uthentet 2024-05-28 10:00



FELLESAREAL

4




**FROGNERVEIEN 35 3. ETASJE 24.10.94**
**GNR 212 BNR.349**

SEKSJON 11 seksjonsbrøk: $\frac{87}{2140}$

SEKSJON 12 seksjonsbrøk: $\frac{176}{2140}$

SEKSJON 13 seksjonsbrøk: $\frac{131}{2140}$

FELLESAREAL

5




**FROGNERVEIEN 35** **4. ETASJE** **24.10.94**
**GNR 212 BNR.349**

SEKSJON 14 seksjonsbrøk: $\frac{87}{2140}$

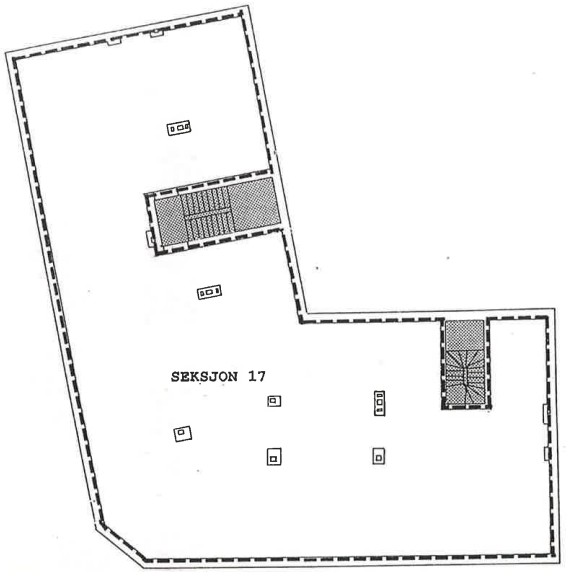
SEKSJON 15 seksjonsbrøk: $\frac{176}{2140}$

SEKSJON 16 seksjonsbrøk: $\frac{131}{2140}$

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/62681/105
Uthentet 2024-05-28 10:00


FELLESAREAL

6




**FROGNERVEIEN 35 LOFTSETASJE 24.10.94**
**GNR 212 BNR.349**

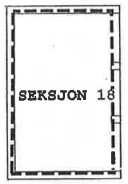
SEKSJON 17 seksjonsbrøk: $\frac{412}{2140}$

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/62681/105
Uthentet 2024-05-28 10:00

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/62681/105
Uthentet 2024-05-28 10:00



7




1. etg.




2. etg.

**FROGNERVEIEN 35 GARASJE** 24.10.94
**GNR 212 BNR.349**

SEKSJON 18 seksjonsbrøk: $\frac{41}{2140}$

SEKSJON 19 seksjonsbrøk: $\frac{30}{2140}$

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/62681/105
Uthentet 2024-05-28 10:00



E R K L Æ R I N G

AD: SEKSJON NR 19 AV GNR 212 BNR 349 - FROGNERVEIEN 35 I OSLO

Undertegnede erklærer at ovennevnte seksjon utgjør en hensiktsmessig seksjon etter sitt formål.

Seksjonen skal ikke alene være lager.

Oslo, den 3/12 - 94

Lorentzens Skips A/S

Kopi av original

Hugo Tøgersen
Dommer

Nordvik

# Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

## Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

**Klageorgan**
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

**Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt**
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

**Garantiordning for skadeforsikring**
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

**Pris**
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

**GENERELT**
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.**
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.**
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP**
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 14-0101/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Frognerveien 35A 0266 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 212, bnr 349, snr 13 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no